

**RESPON PASAR PROPERTI TERHADAP KEBIJAKAN *LOAN TO VALUE* (LTV) (STUDI KASUS PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG SURAKARTA)**



**TUGAS AKHIR**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dalam Memenuhi Syarat Guna  
Memperoleh Gelar Ahli Madya Pada Program Studi Diploma III  
Keuangan Dan Perbankan**

**Oleh:**

**Wury Wiadya Nenggar**

**F3614101**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III KEUANGAN DAN PERBANKAN**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS SEBELAS MARET**

**SURAKARTA**

**2017**

**PERSETUJUAN**

**RESPON PASAR PROPERTI TERHADAP KEBIJAKAN *LOAN TO VALUE* (LTV) (STUDI KASUS PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG SURAKARTA)**

Disusun oleh:

**WURY WIADYA NENGGAR**

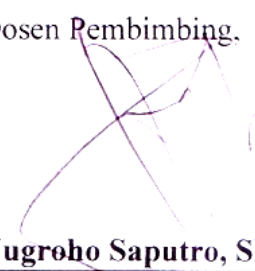
F3614101

Disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diujikan di hadapan Penguji Tugas Akhir  
Program Studi Diploma III Keuangan dan Perbankan  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Sebelas Maret Surakarta

Surakarta, 09 Mei 2017

Disetujui dan diterima oleh,

Dosen Pembimbing.

  
**Nugroho Saputro, SE.,M.Ec.Dev**

**NIP. 19820214 20160301**

## **ABSTRAK**

### **RESPON PASAR PROPERTI TERHADAP KEBIJAKAN *LOAN TO VALUE* (LTV) (STUDI KASUS PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG SURAKARTA)**

**Wury Wiadya Nenggar**

---

**F3614101**

KPR subsidi adalah fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang didukung oleh program pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan suku bunga rendah. KPR non subsidi adalah fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat yang ingin membeli rumah atau memperbaiki rumah. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang dikenal masyarakat sebagai lembaga keuangan di Indonesia yang khusus melayani KPR.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif yaitu dengan cara mendeskripsikan mengenai Respon Pasar Properti terhadap Kebijakan LTV (Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta) berdasarkan kejadian yang sebenarnya. Sumber data diperoleh dari beberapa sumber yaitu, narasumber, lokasi peristiwa, serta dokumen dan arsip. Pengumpulan data didapatkan dari wawancara dengan karyawan BTN, observasi atau pengamatan, meneliti dokumen dan arsip..

Hasil pengamatan mengenai Respon Pasar Properti terhadap Kebijakan LTV (Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta), Pelonggaran LTV membuat masyarakat untuk lebih tertarik untuk mengambil KPR, dengan *Down Payment (DP)* yang semakin rendah. Ketentuan LTV terakhir pada tahun 2016 mencapai 15 % (persen). Persebaran lokasi pasar properti terdapat di beberapa daerah se Solo Raya. Kebijakan *Loan To Value* (LTV) IV pada tahun 2016, menjadikan jumlah realisasi kredit KPR semakin tinggi. Dukungan dan peran pemerintah yang memiliki fungsi pengawasan terhadap kondisi keuangan di Indonesia khususnya kredit perumahan, juga diperlukan untuk mendukung terlaksananya kebijakan pelonggaran ketentuan LTV pada pemberian kredit .

Kata kunci : Respon, Pasar Properti, *Loan To Value* (LTV)

## **ABSTRACT**

### ***PROPERTY MARKET RESPONSE TO POLICY LOAN TO VALUE (LTV) (CASE STUDY PT. BANK SAVINGS STATE (PERSERO) Tbk. BRANCHES SURAKARTA)***

***Wury Wiadya Nenggar***

---

***F3614101***

*Subsidized KPR is a Home Ownership Credit facility that is supported by government programs for low income people with low interest rates. Non-subsidized mortgage is the Home Ownership Loan facility that is intended for all people who want to buy a house or fix rumah. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Surakarta Branch Office is a State-Owned Enterprises (SOEs) which is known to the public as a financial institution in Indonesia that specializes in serving the mortgage.*

*The method used in this research is descriptive qualitative method that is by describing about Property Market Response to LTV Policy (Case Study of PT. Bank Saving State (Persero) Tbk. Branch Office of Surakarta) based on actual event. Source of data obtained from several sources that is, resource, location of events, as well as documents and archives. Data collection obtained from interviews with employees BTN, observation or observation, examine documents and archives ..*

*The observations regarding Property Market Responses to Policies LTV (Case Study PT. The State Savings Bank (Persero) Tbk. Branch Surakarta), easing LTV make people to become more interested in taking a mortgage, with Down Payment (DP) which is lower. The last LTV provisions in 2016 reached 15% (percent). The spread of the property market location is found in some areas of Solo Raya. Policy Loan To Value (LTV) IV in 2016, bringing the number the higher the mortgage loan portfolio. The support and role of the government that has the function of overseeing the financial condition in Indonesia, especially housing loans, is also needed to support the implementation of the policy of relaxation of LTV provisions on lending.*

***Keywords: Response, the Property Market, Loan To Value (LTV)***

## **PENGESAHAN**

### **RESPON PASAR PROPERTI TERHADAP KEBIJAKAN *LOAN TO VALUE* (LTV) (STUDI KASUS PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG SURAKARTA)**

Disusun Oleh:

WURY WIADYA NENGGAR

F3614101

Telah disahkan oleh Tim Penguji Tugas Akhir  
Program Studi Diploma III Keuangan dan Perbankan  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Sebelas Maret Surakarta


Pada Hari : Senin

Tanggal : 29 Mei 2017


Surakarta, 29 Mei 2017

Tim Penguji Tugas Akhir :

1. Malik Cahyadin, S.E.,M.Si.  
NIP. 198107292008121002

  
\_\_\_\_\_  
Penguji

2. Nugroho Saputro, SE.,M.Ec.Dev  
NIP. 19820214 20160301

  
\_\_\_\_\_  
Pembimbing

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Sebelas Maret:

Nama : Wury Wiadya Nenggar  
NIM : F3614101  
Program Studi : Diploma III Keuangan dan Perbankan  
Judul Tugas Akhir : Respon Pasar Properti Terhadap Kebijakan LTV  
(Studi Kasus PT. Bank Tabungan Negara (Persero)  
Tbk. Kantor Cabang Surakarta)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tugas Akhir yang saya susun ini adalah benar-benar merupakan hasil karya sendiri, dan bukan merupakan hasil jiplakan atau saduran dari karya orang lain.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa penarikan ijazah dan pencabutan gelar akademik.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Surakarta, 09 Mei 2017



Wury Wiadya Nenggar

NIM. F3614101

## **MOTTO**

*“ Barang siapa menginginkan kebahagiaan didunia dan diakhirat, maka haruslah memiliki banyak ilmu”*

*(HR. Ibnu Asakir)*

*“ Keberhasilan adalah kemampuan untuk melewati dan mengatasi dari suatu kegagalan dan kegagalan berikutnya tanpa kehilangan semangat “*

*(Winston Churchill)*

*“ Kebahagiaan hidup adalah kita yang selalu bisa mengingat kepada Allah SWT “*

*(Penulis)*

## **PERSEMBAHAN**

Tugas Akhir ini penulis persembahkan untuk:

1. Allah SWT, yang telah memberikan segala rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan.
2. Bapak dan Ibu tercinta, yang mendukung dan mendoakan penulis dengan sepenuh hati, sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan baik.
3. Kakek dan nenek serta seluruh keluarga yang selalu mendukung dan mendoakan penulis dengan sepenuh hati, sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan baik.
4. Seseorang yang selalu mendukung, mendoakan dan selalu memberikan semangat kepada penulis. (S.A.P).
5. Teman-teman KP A 2014, terima kasih telah menjadi sahabat-sahabat yang baik dan selalu memberikan semangat kepada penulis, semoga kita diberikan kesuksesan dan kita dapat meraih cita-cita masing-masing.
6. Almamater UNS tercinta.
7. Pembaca yang budiman.



## **KATA PENGANTAR**

*Assalamualaikum Wr. Wb*

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik dengan judul “RESPON PASAR PROPERTI TERHADAP KEBIJAKAN LTV (STUDI KASUS PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. KANTOR CABANG SURAKARTA)” untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Ahli Madya pada Program Studi Diploma III Keuangan dan Perbankan Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Dalam pembuatan laporan ini, penulis dibantu oleh beberapa pihak yang telah memberikan dukungan dalam berbagai hal. Untuk itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Hunik Sri Runing, M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sebelas Maret.
2. Bapak Drs. Kresno Saroso Pribadi, M.Si. selaku Ketua Program Studi dan Pembimbing Akademik yang telah memberikan pengarahan selama menjalankan studi Diploma III Keuangan dan Perbankan Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sebelas Maret. di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sebelas Maret

3. Bapak Nugroho Saputro, SE., M.Ec.Dev. selaku Dosen Pembimbing yang selalu memberikan pengarahan dan membimbing penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
4. Bapak dan Ibu dosen pengampu dan pengajar Program Studi Diploma III Keuangan dan Perbankan yang memberikan ilmu yang bermanfaat dan membantu membimbing penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
5. Bapak dan Ibu tercinta, yang selalu memberikan segala waktunya untuk mengasuh, membimbing dan memberikan dukungan sepenuhnya baik secara moril, materiil, maupun doa restu kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan di Program Studi Diploma III Keuangan dan Perbankan pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sebelas Maret Surakarta.
6. Bapak Rahardian Widya Wardana, selaku *Human Capital Staff* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta yang telah mengizinkan penulis melakukan magang.
7. Bapak Wisnu Widyarso, Bapak Toni Wahyu Setiyawana, Bapak Canggih, Bapak Dedi yang telah memberikan bantuan dan pengarahan selama melaksanakan magang, telah membantu penulis dalam mendapatkan informasi dan pengumpulan data.
8. Seluruh Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta, khususnya bagian *Loan Service* yang telah membantu penulis dalam melakukan magang dan penelitian untuk Tugas Akhir.

9. Teman-teman Program Studi Diploma III Keuangan dan Perbankan angkatan 2014 yang telah membantu dan bertukar pendapat dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu persatu, yang telah membantu penulis sehingga penulisan tugas akhir ini dapat terselesaikan.

Penyusunan Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan dan banyak kekurangan, maka dari itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang bermanfaat dari pembaca untuk lebih sempurnanya dan dapat diterima semua kalangan.

Akhir kata, semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca pada umumnya dan penulis khususnya.

***Wassalamualaikum Wr.Wb***

Surakarta, 09 Mei 2017

Penulis

Wury Wiadya Nenggar

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN .....	ii
ABSTRAK .....	iii
<i>ABSTRACT</i> .....	iv
PENGESAHAN .....	v
PERNYATAAN.....	vi
MOTTO .....	vii
PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Pengamatan.....	6
D. Sasaran Penelitian .....	6
E. Manfaat Pengamatan Laporan Tugas Akhir .....	7
F. Metode Penelitian Tugas Akhir .....	8
BAB II LANDASAN TEORI .....	13
A. Pengertian Lembaga Keuangan.....	13
1. Pengertian Bank.....	13
2. Jenis Bank.....	14
3. Sumber Dana Bank .....	17
4. Fungsi Bank .....	18
5. Peranan Bank .....	19
6. Simpanan .....	19
B. Kredit.....	19
1. Pengertian Kredit .....	19
2. Unsur-Unsur Kredit .....	20

3. Tujuan Kredit.....	21
4. Manfaat Kredit.....	22
5. Fungsi Kredit .....	24
6. Jenis-Jenis Kredit.....	26
C. Respon, Pasar Properti, serta Kebijakan LTV .....	28
1. Pengertian Respon .....	28
2. Pengertian Pasar Properti.....	30
3. Kebijakan <i>Loan To Value</i> (LTV).....	33
4. Respon Pasar Properti dalam Kredit Pemilikan Rumah	35
BAB III PEMBAHASAN .....	38
A. Gambaran Umum .....	38
1. Sejarah Berdirinya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta .....	38
2. Sejarah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta .....	40
3. Visi Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta .....	41
4. Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta .....	42
5. <i>Job Description</i> PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta .....	44
6. Produk dan Jasa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta .....	49
7. Respon Pasar Properti terhadap Kebijakan <i>Loan To Value</i> (LTV)pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta .....	59
8. Lokasi Sebaran Data Perumahan KPR Subsidi FLPP PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta .....	72
9. Dampak Pasar Properti terhadap Kebijakan <i>Loan To Value</i> (LTV)pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta .....	76

BAB IV PENUTUP .....	80
A. Kesimpulan .....	80
B. Saran.....	81
Daftar Pustaka .....	83
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1	Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta .....	43
Gambar 3. 2	Tabel Kebijakan <i>Loan To Value</i> (LTV) I Surat Edaran BI No. 14/10/DPNP (15Maret 2012) .....	60
Gambar 3. 3	Tabel Kebijakan <i>Loan To Value</i> (LTV) II Surat Edaran BI No. 15/40/DKMP (24 September 2013) .....	61
Gambar 3. 4	Tabel Kebijakan <i>Loan To Value</i> (LTV) III PBI No. 17/10/PBI/2015 (18 Juni 2015).....	62
Gambar 3. 5	Tabel Kebijakan <i>Loan To Value</i> (LTV) IV Surat Edaran BI No. 18/16/PBI/2016 (29 Agustus 2016) .....	63
Gambar 3. 6	Grafik Data Realisasi Kredit Perumahan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta .....	66
Gambar 3. 7	Grafik Data Realisasi Kredit Perumahan Plafon diatas Rp 300 juta PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta .....	67
Gambar 3.8	Tabel Data Korelasi pada <i>Loan To Value</i> (LTV).....	69
Gambar 3. 9	Peta Lokasi Sebaran Data Perumahan KPR Subsidi FLPP pada juta PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Surakarta .....	73

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Contoh Form Permohonan Kredit Perorangan
2. Contoh Surat Keterangan Mengenai Rumah Dan Developer
3. Contoh Surat Kuasa Potongan Gaji/ Pensiun./ Tunjangan
4. Contoh Surat Kepada Pimpinan Instansi/ Perusahaan Pemohon
5. Contoh Surat Keterangan Penghasilan Untuk Pemohon Yang Berpenghasilan Tidak Tetap
6. Contoh Brosur Kredit Pemilikan Rumah BTN
7. Contoh Lembar Wawancara
8. Contoh Form Check List Kelengkapan Data Pemohon Kredit
9. Data Perumahan Dan Pengembang Kpr Subsidi FLPP
10. Peta Lokasi Sebaran Perumahan Dan Pengembang KPR Subsidi FLPP
11. Surat Ijin Kegiatan Magang
12. Formulir Daftar Hadir Magang
13. Formulir Monitoring Magang
14. Surat Keterangan Selesai Magang Dan Form Penilaian Magang
15. Dokumentasi Magang